



Arkivsaksnr.:
2023/11880

Dokumentdato:
03.06.2024

Styre:
Universitetsstyret

Styresak:
47/24

Møtedato:
13.06.2024

VEDTAKSSAK: Gjennomgang av universitetets husleiemodell

Henvisning til bakgrunnsdokumenter

- [Styresak 29/24 Inntektsfordeling ved Universitetet i Bergen](#)

Saken gjelder:

I styremøte 2. mai 2024 behandlet styret sak om ny modell for inntektsfordeling ved Universitetet i Bergen. Styret fattet her følgende vedtak:

«Universitetsstyret ber universitetsledelsen legge fram en prosess for å arbeide videre med modell for finansiering av arealer.»

I denne saken presenteres et forslag til en slik prosess.

Forslag til vedtak:

Universitetsstyret vedtar den foreslåtte prosessen for gjennomgang av universitetets husleiemodell

Tore Tungodden
universitetsdirektør

03.06.2024/Steinar Vestad

Vedlegg:
1. Saksframstilling:

Saksframstilling

Styre:
Universitetsstyret

Styresak:
47/24

Møtedato:
13.06.2024

Arkivsaksnr.:
2023/11880

Gjennomgang av universitetets husleiemodell

Bakgrunn

Dagens husleiemodell ble vedtatt i 2010 og en sentral målsetting var at modellen skulle gi bedre synliggjøring av kostnadene knyttet til bygg.

Husleiemodellen består av følgende komponenter:

- En grunnleie som varierer per m² etter lokalenes kvaliteter.
- En komponent for drift og felleskostnader som beregnes per m².
- En komponent for energikostnader som beregnes per m².

I tillegg leier Eiendomsavdelingen ut undervisningsrom som fakultetene bestiller og betaler for etter en egen modell (det betales per bestilt plass med akontobetaling og avregning).

Husleiemodellen ved UiB er kostnadsbasert. Det vil si at pris per m² beregnes ut fra UiBs budsjetterte kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold. Dette inkluderer kostnader for innleid areal. Det er altså forholdet mellom de samlede budsjetter og totalt antall m² som bestemmer de ulike leieprisene. Det betyr for eksempel at en økning i antall m² uten tilsvarende budsjettvekst gir lavere husleie per m². Tilsvarende vil reduksjon i areal isolert sett gi økt husleie per m².

Modellens grunnleie er basert på arealtype samt teknisk standard (vedlikeholdsstatus og arealeffektivitet) og totalt inneholder modellen syv ulike kostnadskategorier.

I tillegg til grunnleie per arealkategori påløper det drifts- og felleskostnader. Beregning av felleskostnader tar utgangspunkt i [Norsk Standard NS3454 Livssyklus-kostnader for bygg](#).

Energiprisen fastsettes i de årlige budsjettfordelingene basert på et estimat på framtidige energipriser. Mindre avvik fra estimert pris skal dekkes innenfor Eiendomsavdelingens budsjetter, mens større endringer, jf. endring i 2021/2022, kan dekkes inn gjennom en særskilt økning i husleien.

Inntektsfordelingsutvalgets anbefalinger

En del av [Inntektsfordelingsutvalgets \(2024\)](#) mandat var å «Vurdere UiBs modell for finansiering av arealer». Basert på mandatpunktet ga utvalget en vurdering av universitetets husleiemodell. Utvalget gjorde her følgende anbefalinger:

- *Utvalget anbefaler en gjennomgang for å redusere antall kategorier i modellen. Etter utvalgetes oppfatning vil dette gjøre modellen enklere og mer gjennomskiktig.*
- *Utvalget anbefaler å vurdere om det er nødvendig å endre leieprisene for ytterligere å øke insentivene for arealeffektivisering. Arbeidet ses i sammenheng med gjennomgangen av kategoriinndelingene. Nye priser og kategorier må likevel ikke redusere universitetets målsetting om økt tilstandsgrad i universitetets arealer.*

- *For avdelinger som i liten grad kan styre eget arealbehov bør det vurderes egne ordninger i framtidens husleiemodell. Dette er særlig knyttet til forvaltning og oppbevaring av magasiner og samlinger.*

Utvalget konkluderte samtidig med at en full gjennomgang av alle aspekter ved husleiemodellen ved UiB var et for omfattende arbeid innenfor utvalgets rammer. Utvalget sitt forslag var derfor at det settes ned et nytt utvalg for å foreta en slik gjennomgang.

Videre prosess

Arealressursene er en viktig strategisk prioritering ved UiB og en betydelig kostnadskomponent i universitetets budsjett. Formålstjenlige bygg og god arealutnyttelse kan gi bedre rammebetingelser for forskning, undervisning og formidling.

I 2024 utgjorde kostnadene til arealforvaltning 820 mill. kroner. Strammere økonomiske rammer og vekst i arealkostnadene gjør at arealer blir stadig viktigere i diskusjoner om ressursprioriteringen ved UiB. Et sentralt formål med å videreutvikle universitetets internhusleie vil derfor være å legge til rette for et bedre strategiske beslutningsgrunnlag ved UiB.

For å følge opp Inntektsfordelingsutvalgets anbefalinger foreslås det å sette ned en arbeidsgruppe som skal gjennomgå universitetets husleiemodell.

[Universitetets Masterplan for areal](#) viser universitetets viktigste prioriteringer i utvikling av eiendomsmassen, både gjennom vedlikehold, rehabilitering og nybygg. En sentral målsetting med arbeidsgruppens arbeid må være at husleiemodellen skal bidra til at UiB kan gjennomføre ambisjonene gitt i masterplanen. Det forutsettes at utvalgets arbeid bidrar til å opprettholde tilstandsgraden for universitetets bygningsmasse. Samtidig bør arbeidet fokusere på å utarbeide en modell som er enkel, gjennomsiiktig og forutsigbar for enhetene.

Arbeidsgruppen gis i mandat å utrede alternative modeller for fordeling av universitetets utgifter til bygg som også vektlegger insentiver for effektiv arealbruk, herunder vurdere:

- regler for framleie/ oppsigelse av areal
- tiltak for redusert eksternt innleie av areal
- større grad av synliggjøring av energikostnader per bygg og avdeling
- forenklinger knyttet til pris- og kategoristruktur
- ordninger for enheter som i liten grad kan styre eget arealbehov
- konsekvenser av en eventuell kapitalbelastning for investeringer i husleiemodellen

Arbeidsgruppens sammensetning:

Viserektor Gottfried Greve
 Dekan Camilla Brautaset, Det humanistiske fakultet
 Økonomidirektør Per Arne Foshaug
 Eiendomsdirektør Kjartan Nasset
 Assisterende universitetsdirektør Kari Fuglseth
 Fakultetsdirektør Synnøve Myhre, Det medisinske fakultet
 Prodekan Øivind Frette, Det matematisk-naturvitenskapelige fakultet

Seksjonssjef Sven-Egil Bøe ved Økonomiavdelingen og Seniorrådgiver Steinar Vestad, Universitetsdirektørens kontor, vil være sekretariat for utvalget.

Gruppen skal ferdigstille sitt arbeid innen 15.12.2024. Det legges opp til at utvalget skal drøfte problemstillinger i arbeidet med organisasjonen som en del av prosessen. Målet er at ny modell skal innarbeides i UiB sitt budsjett for 2026.

Universitetsdirektøren sine kommentarer

Dagens husleiemodell ble vedtatt i 2010 og en sentral målsetting var at modellen skulle gi bedre synliggjøring av kostnadene knyttet til bygg. Med virkning fra 2018 innførte Kunnskapsdepartementet en felles mal for internhusleie for de selvforvaltende institusjonene. Det er gjort mindre endringer i UiBs modell for å tilpasse seg departementets nye modell.

I sitt arbeid viste Inntektsfordelingsutvalget (2024) til at en grundig gjennomgang av alle aspekter ved universitetets husleiemodell var svært omfattende. Utvalget foreslo derfor at det settes ned et nytt utvalg for å foreta en slik gjennomgang.

Utvalget kom samtidig med noen momenter som et nytt utvalg anbefales å ta som et utgangspunkt. Disse punktene inngår i forslaget til mandat for den nye arbeidsgruppen som nå foreslås nedsatt.

En sentral målsetting med arbeidsgruppens arbeid må være at husleiemodellen skal bidra til at UiB kan gjennomføre ambisjonene gitt i Masterplanen for areal og samtidig sikre at en ny modell understøtter behovet for arealeffektivisering. Det forutsettes også at utvalgets arbeid bidrar til å opprettholde tilstandsgraden for universitetets bygningsmasse.

Modellen som foreslås bør være enkel, gjennomsiktig og forutsigbar for enhetene.

03.06.2024/Steinar Vestad